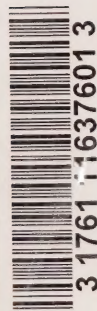


Government  
Publications

CAI MH  
-72C25

# cmhc

## the National Housing Act



*[General publications]*

*[G-7]*

*[Canada]*

*Central Mortgage and Housing Corporation*



## Central Mortgage and Housing Corporation and the National Housing Act

---

The National Housing Act is “an Act to promote the construction of new houses, the repair and modernization of existing houses and the improvement of housing and living conditions.”

It is the *principal* piece of Federal legislation dealing with housing and urban development. Under its provisions, the Federal Government aids in the production of more than one-third of Canada's new housing each year — much of it social housing, much of it housing that might not otherwise have been built.

This involvement is the result of a policy which has evolved over half a century through successive housing legislation. At its core is the principle that the Federal Government may act to stimulate and support housing, while not assuming direct responsibilities which are constitutionally allocated to other levels of government or which can be borne by private enterprise.

Nevertheless, the National Housing Act has come to play a vital role in Canada's housing growth, and in our social and economic development generally.

## Evolution of Housing Legislation

Although there was some Federal involvement in housing during World War I, the first legislation on the subject was the Dominion Housing Act, passed at the height of the Depression in 1935. The first National Housing Act came three years later, in 1938. Replacing the DHA, it carried similar provisions, permitting the Federal Government to make joint loans with lending institutions or local authorities for house building on a 25/75 % basis.

Another piece of pre-war housing legislation was the Home Improvement Loans Guarantee Act of 1937, guaranteeing bank loans made to finance the improvement of existing housing.

Parliament appropriated \$80 million for housing under these three pieces of legislation, helping finance the construction of some 26,000 units and the rehabilitation of over 100,000.

The National Housing Act of 1944 continued the joint lending technique, although the loan ratios were changed and mortgage terms set out in greater detail. This Act also began to deal with more specific problems. Direct Federal loans were made to limited-dividend companies to assist in the development of low-rental housing. Provision was made for direct Federal grants of 50% of the cost to municipalities for slum clearance; for joint loans to aid rural housing; and for investigations into experimental house construction. Later amendments authorized direct loans to home owners, and Federal-Provincial co-operation in housing and land assembly. The 1944 Act remained in effect until 1954.

# Central Mortgage and Housing Corporation

In 1945, the Central Mortgage and Housing Corporation Act was passed.

CMHC is the Crown agency charged with carrying out Federal housing legislation. It is responsible to the government through a Minister designated by the government, and reports to Parliament through the Minister.

The Corporation consists of "the Minister and those persons who from time to time comprise the Board of Directors." The Board, which meets at least four times a year to determine general policy, consists of the President, a Vice-President, and eight other members. Three of these directors are appointed from the public service by the government; the other five are named from outside the public service by the Minister, with Cabinet approval.

The Executive Committee, composed of the President, the Vice-President, and two other directors chosen by the Board, meets at least once a month and holds the powers of the full Board.

The chief executive officers of the Corporation are the President and three Vice-Presidents. They are appointed by the Board of Directors with Cabinet approval. They administer the Corporation and carry out the directives of the Minister and the Board.

The organization of the Corporation's head office in Ottawa enables the President to give full consideration to major policy matters and significant operational problems and to maintain an effective link between the Corporation and the Minister. This is

achieved by grouping major functions of the Corporation under Vice-Presidents and Executive Directors who are responsible not only for the overall direction of the divisions and departments within their particular sphere of activity but also for keeping the President fully informed on important matters arising in their own area.

Operations of the Corporation in the field are carried out through five regional offices which co-ordinate and supervise the activities of a network of branch and loans offices within their areas. These offices are as diverse as the areas they serve — from Toronto, where 120 employees deal with the complex situation in that metropolis, to the Prince George Office, whose staff of 12 administers the National Housing Act in an area covering all of northern British Columbia and the Yukon.

As a proprietary corporation, CMHC is required to submit its annual capital budget to the Minister for presentation to Parliament. The Minister is authorized to advance money to the Corporation out of the Consolidated Revenue Fund for purposes specified in the National Housing Act and the CMHC Act. It is from these advances that the Corporation makes direct loans. In turn, it gives the Minister debentures undertaking to repay such advances with interest.

The Corporation's income is derived from interest earned on direct loans and on agreements for sale and mortgages, as well as from property rentals, application fees for insured loans, fees earned for services to government agencies and profits from real estate sales.

Operating expenses include the maintenance of rental properties; administration,

including salaries and office upkeep; real estate depreciation; and interest on money borrowed from the government.

The Corporation turns all its profits over to the Federal treasury. It also is required to pay income tax, and must make provision for this before payment of profits to the treasury.

CMHC is obliged to present the Minister with an Annual Report at the end of its fiscal year (the calendar year). This includes a complete report of its operations and a financial statement which must be approved by two auditors.

In general, Central Mortgage and Housing Corporation is required to comply with any directions given it by the Minister and the government respecting the exercise of its powers, duties, and functions, under the National Housing Act.

## **The National Housing Act**

The present National Housing Act was introduced in 1954. It substituted a system of loan insurance for the earlier joint-loan technique, and increased loan levels. Other provisions were continued, and in many cases they have been broadened by subsequent amendments.

In 1956, legislation was passed permitting NHA assistance for urban renewal studies and wider use of land after slum clearance. In 1960 the Act was amended to authorize low-interest loans for university housing projects and municipal sewage treatment projects.

Extensive amendments were introduced in 1964. Slum clearance was expanded to take in virtually all aspects of urban renewal. This included 50% grants for the preparation and implementation of projects, whether they had a housing connotation or not. A new public housing technique permitted low-interest loans to provinces, municipalities or their agencies for low-income housing. Similar loans were made available to non-profit companies, to provide housing for families or individuals unable to find suitable accommodation at rents they could afford.

Amendments introduced in 1966 authorized loans on existing housing, and broadened the university housing provisions to include residences for most other types of educational institutions as well.

These are only a few of the amendments and changes in regulations made over the years. As a result, the National Housing Act is a comprehensive document which enables CMHC to respond effectively to Canada's changing housing needs.

### **Insured Loans**

Federal assistance for home-ownership housing and rental projects built by private entrepreneurs is provided for the most part through a system of mortgage insurance introduced in 1954. Under this arrangement, loans are advanced wholly by private approved lenders authorized by the government to lend under the Act. The guarantee on their investment is provided by CMHC through the operation of a Mortgage Insurance Fund built up from fees paid by NHA borrowers.

Most life insurance companies and trust and loan companies as well as the chartered banks and Quebec savings banks, are lenders under the Act — about 140 in all.

Mortgage loans insurance makes it possible for an approved lender to invest on a long-term basis in residential real estate without risk or loss in the event of default in payment. When a default does occur, the lender on acquiring the mortgaged property may transfer it to the Corporation, which pays for it out of the Fund. In fact, under the general conditions of prosperity since the war, the rate of defaults has been very low.

Insured mortgage loans are normally available to individual home-owner applicants, to builders constructing houses for sale or for rent and to some special groups such as co-operative housing associations. Loans are also available for existing housing which the purchaser intends to occupy. As the loans must be made in accordance with terms set out in the Act, borrowers can usually obtain a longer repayment period and a lower rate of interest than is available in the conventional lending field.

The ratio of loan to lending value and the period of repayment are prescribed in the Act, while maximum loan amounts and other administrative arrangements are embodied in the National Housing Loan Regulations, which are established by the government.

The interest rate for loans made by approved lenders is by agreement between the borrower and the lender, and may vary among lenders and according to locality and other conditions. Loans are usually for a period of 25 years, but the term may vary up to a period of 40 years under certain circumstances.

In some instances, the mortgage payments and interest rate are consistent for the entire life of the mortgage, but it is now permissible to set the rate for terms as short as five years. In this case, the lender and borrower must renegotiate the interest rate at the end of every term for the subsequent period.

Apart from these basic requirements, the conditions for insured mortgages under the NHA vary with the type of loan.

### **Loans for New Homes**

At the present time, insured loans may be made to the owners of new homes for up to 95% of the first \$20,000 of the lending value, and 80% of the remainder, to a maximum of \$25,000. (In all cases, the lending value is established by CMHC, and may vary from the actual market price.) For any recent changes in these figures and further details, see the CMHC pamphlet, "Loans for New Homes".

### **Loans for Existing Housing**

Loans to aid in the purchase or purchase and improvement of existing houses are also made under NHA regulations. For a single unit, 95% of the lending value may be borrowed. Comparable loans are available for a duplex or both units of a semi-detached dwelling, for the improvement of a property already owned or for refinancing a property. The principal purpose of this assistance is to provide greater opportunity for people to own and improve their own homes.

Further information is contained in the CMHC pamphlet, "Loans for Existing Housing".

## Loans for Rental Housing

Loans from approved lenders are made for the construction of rental houses, apartments, hostels and dormitories, in amounts of up to 90% of the lending value, subject to maximums per unit which vary with the type of housing. As for new and existing home-ownership housing, the repayment period is 25 to 40 years.

The CMHC booklet, “Insured Loans for Rental Housing” gives complete information on this type of loan.

To ensure that the housing it supports is a sound investment, the Act also requires CMHC to determine lending values of properties, to prescribe construction standards and to perform compliance inspections during the construction.

Standards are developed by a committee composed of representatives from CMHC, government and private industry, and the requirements are set out in the Canadian Code for Residential Construction, which forms part of the National Building Code. Inspection is carried out at least three times by local inspectors at fixed stages during construction. Although, as mentioned, the basic reason for standards and inspection is to ensure that the building is a good mortgage risk, there is a general beneficial effect on the quality of housing as a result.

Mortgage repayment is amortized for the life of the loan — arranged in equal monthly instalments which include payment of interest and loan principal and an amount equal to one-twelfth of the estimated annual municipal taxes. As a general rule, the total annual payments on principal, interest, and taxes should not exceed 27% of

the annual income of the borrower, including half the spouse's income. Cases involving a higher gross debt service ratio, as it is called, are considered on their merits by the approved lender concerned and CMHC.

The home-owner applicant or home purchaser must provide at least 5% of the lending value towards the purchase from his own resources. This equity may be in the form of cash, land or labor or a combination of these. Any amount required above the 5% minimum may be borrowed, and such funds are usually raised as a second mortgage.

For all insured loans a fee is paid by the borrower towards the Mortgage Insurance Fund, which enables CMHC to provide the insurance. In the case of home-ownership loans, this amount is equal to 1% of the loan if loan advances are required during construction, or  $\frac{7}{8}$  of 1% if the loan is made as a lump sum on completion. For rental housing, the fee is  $1\frac{1}{4}$  % and  $1\frac{1}{8}$  % respectively.

### **Direct Loans For Home-Ownership And Rental Housing**

In addition to serving as an insurer for loans made by approved lenders, CMHC is authorized under the National Housing Act to make direct loans for home-ownership and rental housing where assistance is not available from the approved lenders.

Money for this purpose must come out of funds advanced by the government with parliamentary approval. Since most of this goes to meet the more pressing requirements of social housing, the amount available for home ownership is necessarily limited. As a result, CMHC encourages activity through the approved lenders as much as possible and acts in this field as a residual lender. Direct loans from CMHC are usually only available in small towns, rural areas, and in the remote parts of Canada not normally serviced by approved lenders.

Direct loans are made on virtually the same terms and conditions as those made by the approved lenders. The interest rate is determined by CMHC and information on current rates can be obtained from any Corporation office.

Through its loan insurance and direct loan provisions, CMHC has made a strong impact on Canadian housing. Since 1954, 40% of the more than two million units built have benefited from NHA financing either through direct CMHC lending or lending by approved lenders. Even in the case of "conventional", non-NHA financing, many mortgage practices now considered commonplace — such as amortization and long-term loans — were introduced earlier through the National Housing Act.

Further, by setting building standards and carrying out inspections, CMHC has been able to influence the quality as well as the quantity of housing. All this has provided Canada with an adequate output of private housing.

However, where once this would have been considered satisfactory in itself, to-day it is only a starting point. Rapid urban growth and an awareness of the need for more equitable economic conditions have resulted in a shift in emphasis toward social housing. It is here, through the provisions of the National Housing Act, that much of the effort of the Federal Government and CMHC is now expended.

### **Loans for Low-Rental Housing**

With government approval, CMHC may make a loan to any organization, corporation or individual wishing to undertake a low-rental project through either new construction or the purchase and improvement of existing buildings. This loan is available in a high ratio to the lending value, at a preferred interest rate and for long terms, all of which leads to reduced rentals.

Accommodation provided under these arrangements is intended to serve families and individuals whose incomes are inadequate to meet current rentals on the open market. In addition to self-contained dwellings, developments may consist of dormitory or hostel accommodation. Projects designed specifically for elderly persons may provide limited personal and nursing care. Loans to meet the housing needs of other special groups will also be considered.

Low-rental projects are undertaken extensively by such organizations as municipalities, church groups and service clubs to provide housing on a non-profit basis, particularly for elderly and handicapped persons.

Full details can be found in the CMHC pamphlet, "Loans for Low-Rental Housing".

### **Assistance for Public Housing**

The National Housing Act offers two forms of Federal aid for the development of public housing to meet the needs of low-income families and individuals. Essentially, one involves long-term loans, the other Federal-Provincial partnership grants.

Under Section 43 of the Act, CMHC may make long-term, low-interest loans to provinces, municipalities or their public housing agencies for public housing projects. This may involve new construction or the purchase and conversion of existing buildings, and may include hostel or dormitory accommodation as well as family units.

At present, loans may equal up to 90% of the total cost, for as long as 50 years, but not in excess of the projected life of the project.

Management of completed projects is provided by a housing authority created specifically for this purpose. Its members are selected by the participating governments who also share any operating deficits in the same ratio as capital costs. Rents charged in these developments are related to the tenants' incomes.

The CMHC pamphlet, "Public Housing Assistance", contains detailed information on these provisions.

### **Land Assembly**

To increase the supply of reasonably-priced building lots and enable local governments to participate more effectively in planning their growth, Federal funds are available to aid in the acquisition and servicing of land. Again, this can be undertaken through either of two provisions in the National Housing Act.

Under Section 42, loans may be made at preferential interest rates to provinces, municipalities and their agencies. These cover up to 90% of the cost, repayable over 15 years or when the land is sold or used. Lots developed under this program may be made available to home owners, builders constructing housing for sale or rent, sponsors of housing to be built under condominium or co-operative arrangements or may be used for NHA-assisted housing projects. Further information is contained in the CMHC pamphlet "Loans for Land Assembly".

As an alternative, residential land development may also be undertaken by Federal-Provincial partnerships. Costs, profits and losses are shared on the same basis as

Section 40 housing. The CMHC pamphlet, "Federal-Provincial Land Assembly" contains further information.

### **Loans for Student Housing**

The amazing growth in post-secondary education across Canada has made student housing a vital concern. To meet the need, CMHC provides long-term loans to assist in the construction of student housing projects or the acquisition and conversion of existing buildings for this purpose.

Loans may be used to house students in universities, nursing schools, technical schools, seminaries, schools for the handicapped and technological institutes, among others. The loans can be made to provinces, municipalities and their agencies; or to hospitals, school boards, universities, colleges, co-operative associations and charitable corporations. The housing may be in the form of dormitories, hostels or family units for married students. Lounges, dining halls and other necessary facilities may also be covered by the loan.

The loan is made for up to 95% of the cost of the project, subject to a maximum per unit, and for a term which cannot exceed the useful life of the project, to a maximum of 50 years. A pamphlet covering this section of the NHA, "Loans for Student Housing", is available from CMHC offices.

## **Loans for Sewage Treatment Projects**

To combat the growing menace of water and soil pollution, low-interest loans are made to municipalities and provinces to build sewage treatment plants and trunk lines. A loan may cover two-thirds of the cost, for a term of up to 50 years. Most importantly, for any project completed by 1975, 25% of the loan principal and of the accrued interest is forgiven by CMHC.

As another means of curbing pollution, CMHC has a long-standing policy of refusing to insure home construction utilizing septic tanks in built-up areas.

## **Urban Renewal**

The National Housing Act provides for Federal grants and loans to assist provinces and municipalities undertaking programs of urban renewal. CMHC, with Federal Government approval, may arrange with a municipality to undertake a study to identify blighted areas, determine housing requirements and provide data upon which an orderly program of conservation, rehabilitation and redevelopment can be based. Seventy-five per cent of the cost of such studies is provided by the Federal Government.

The legislation also authorizes Federal contributions equal to one-half of the cost of preparing an urban renewal scheme setting out proposals for renewal action and a similar cost-sharing arrangement for the actual implementation of the scheme. Loans not exceeding two-thirds of the cost may also be made to assist the province or municipality meet their share of carrying out the project. Loans may be for a period of up to 15 years.

In recent years, activity under these provisions of the Act has been restricted pending the introduction of new concepts in neighborhood improvement with emphasis on the need for low-cost housing.

### **Home Improvement Loans**

Loans are also made to assist in financing the improvement of existing homes and apartments. CMHC is authorized under the NHA to give a limited guarantee to banks or approved instalment credit agencies, in return for an insurance fee paid by the borrower, on loans made for additions, repairs and alterations. The loan may not exceed \$4,000 for a one-family dwelling, or for the first unit of a duplex, semi-detached or multiple-family dwelling, plus \$1,500 for each additional existing unit.

Further information is contained in the CMHC pamphlet "Home Improvement Loans".

### **Housing Management**

Through various means, the Corporation has come to own and administer a stock of rental housing units throughout Canada.

This includes wartime housing for munition workers, veteran projects, units constructed for Federal Government departments and agencies, dwellings that have become assets of the Mortgage Insurance Fund through default, and multiple-housing projects which have been acquired through default on direct Corporation loans.

At one time, most of this stock consisted of single houses built under the wartime

programs. As a result of a continuing sales program, most of these have been sold to home owners. On the other hand, recent acquisitions have consisted mainly of large multiple-dwelling rental projects, with the result that these now make up the greater part of the property management inventory.

### **Construction Activity**

CMHC is empowered to construct and administer housing and certain other building on its own account and for other government departments and agencies. Its responsibilities in this regard include the provision of architectural and engineering designs, the calling of public tenders and the administration of construction contracts. The Corporation also carries out full architectural and engineering inspections on these projects.

Among the developments undertaken through these arrangements are new town-sites built for Atomic Energy of Canada Limited and housing constructed for armed forces personnel.

Responsibility for the construction of public housing under joint Federal-Provincial agreements is also assumed by CMHC.

### **Research in Housing and Community Planning**

Under the National Housing Act, funds are allocated to support research and educational studies, aimed at improving housing conditions and developing Canadian communities. Work thus supported is generally concerned with the economic and social

aspects of housing development, community planning, or the design and construction of housing.

Grants for research are made to universities, government agencies, municipalities, research institutions and housing organizations, to cover research workers' salaries, travel costs, clerical assistance, supplies and the publication of reports. Studies done by individuals are usually carried out within universities or other institutions which have the facilities.

In addition to contributions to individuals and groups for special studies, a number of organizations have been established and their operations financed under these provisions. These include the Community Planning Association of Canada, which participates on a national and local basis in orderly community and regional planning; the Canadian Housing Design Council, which has an important role to play in the design of new housing; and the Canadian Council on Urban and Regional Research, the objective of which is the encouragement and promotion of urban and regional research in Canada.

The Corporation also carries out research in house construction, actively promoting the development of new materials and building techniques which may be usefully employed by the construction industry to improve the quality and reduce the cost of housing in Canada.

CMHC has no laboratory facilities itself, so the Division of Building Research of the National Research Council carries out scientific work in the testing and evaluation of building materials and systems, and in other engineering aspects of housing construc-

tion. In collaboration with the National House Builders Association, a series of experimental houses have been built, incorporating a number of innovations in the economic use of materials and in heating and sewage disposal.

To help fill the need for qualified professionals in urban planning, CMHC each year awards fellowships and bursaries to graduate students in community planning and other fields related to housing and urban development. Travelling scholarships are awarded to students from Canada's schools of architecture to study housing design and environmental architecture.

Further information on CMHC grants is contained in the pamphlet, "Grants for Study, Research and Education in Housing and Urban Affairs".

In addition, the Corporation employs its own advisers, who act as consultants in such varied areas as economics, house design, building techniques and sociology.

Special attention is paid by the Corporation to the development, by private architects, of improved designs for small single-family dwellings. Designs chosen by a selection committee are illustrated in a catalogue, "House Designs", from which prospective home owners and builders may select a design and purchase working drawings.



dans lesquelles on a incorporé un certain nombre d'innovations portant sur un usage économique des matériaux ainsi que sur le chauffage et la dispersion des eaux-vannes. Afin d'aider à répondre au besoin d'urbanistes compétents, la Société accorde chaque année des bourses d'étude à des étudiants diplômés en urbanisme et autres disciplines connexes à l'habitation et à l'aménagement urbain. Elle attribue aussi des bourses de voyage d'étude à des étudiants des écoles d'architecture du Canada qui vont examiner sur place des modèles d'habitations et l'architecture de certains milieux. Un dépliant qui s'intitule "Subventions pour la recherche et l'étude en matière de logement et d'affaires urbaines" renferme de plus amples renseignements sur les subventions accordées par la Société.

De plus, la Société emploie ses propres conseillers qui font fonction d'experts dans des domaines aussi variés que l'économique, la conception d'habitations, la technique de construction et la sociologie.

La Société se préoccupe particulièrement d'encourager les architectes canadiens à créer des modèles de maisons unitamiliales améliorés. Les modèles soumis sont examinés et choisis par un comité de sélection et insérés dans un catalogue de modèles de maisons où les propriétaires-occupants éventuels et les constructeurs peuvent choisir le modèle qui leur convient et qui leur plaît et en acheter les épreuves.

des particuliers sont habituellement effectuées au sein d'une autre institution semblable qui possède les facilités voulues.

En plus des contributions remises aux particuliers et à certains groupes pour des études spéciales, la Société a contribué à l'établissement de certains organismes qu'elle continue d'aider financièrement aux termes de ces mêmes dispositions. Parmi ces organismes, il faut mentionner l'Association canadienne d'urbanisme qui se préoccupe, sur le plan régional et sur le plan local, de l'aménagement ordonné des collectivités et des régions; le Conseil canadien de l'habitation qui a un rôle important à jouer dans la conception de nouvelles habitations et enfin le Conseil canadien des recherches urbaines et régionales dont l'objectif est d'encourager et de favoriser les recherches sur le plan urbain et régional au Canada.

La Société elle-même effectue aussi des recherches dans la construction d'habitations; elle favorise d'une façon très active la découverte et le perfectionnement de nouvelles méthodes et de nouvelles techniques de construction que l'industrie pourrait employer d'une façon profitable afin d'améliorer la qualité et réduire le coût de l'habitation au Canada.

Vu que la Société ne possède pas elle-même de laboratoire, c'est la Division de recherches en bâtiment du Conseil national de recherches qui effectue le travail scientifique qu'exigent la mise à l'essai et l'évaluation des matériaux et systèmes de construction de même que certains autres aspects de la construction d'habitations qui comportent des données de génie. En collaboration avec l'Association nationale des constructeurs d'habitations, toute une série de maisons furent construites à titre d'expérience,

ture et de génie, de faire les demandes de soumissions et de veiller à l'exécution des contrats de construction. Elle se charge aussi d'effectuer toutes les inspections relatives à l'architecture et au génie dans la réalisation des projets de ce genre.

Parmi les réalisations entreprises dans le cadre de ces dispositions, il y a les nouvelles localités construites par l'Énergie atomique du Canada Limitée ainsi que les habitations construites pour loger le personnel de l'armée.

La Société se charge aussi de construire des ensembles de logements sociaux à la suite d'ententes intervenues entre le gouvernement fédéral et celui d'une province.

## Recherche en matière de logement et d'urbanisme

Aux termes de la Loi nationale sur l'habitation, il est prévu que des sommes soient affectées à favoriser la recherche et les études académiques devant servir à améliorer la situation du logement et à faciliter le développement ordonné des localités du Canada. Les travaux de ce genre ont généralement pour but l'étude d'aspects économiques et sociaux de l'habitation, ou encore l'aménagement des collectivités ainsi que la conception et la construction d'habitations.

Des subventions à la recherche sont accordées aux universités, à des organismes du gouvernement, à des municipalités, à des institutions de recherche et à des organismes intéressés à l'habitation. Leurs montants servent à payer les salaires des travailleurs chercheurs, les frais de déplacement, les frais de bureaux ainsi que les fournitures de toutes sortes et la publication de rapports. Les études entreprises par

## L'administration des propriétés

À la suite de diverses circonstances et par l'adoption de divers moyens, la Société en est venue à posséder et à gérer une grande quantité de logements à loyer répartis dans tout le Canada.

Il s'agit de maisons construites en temps de guerre pour les employés des usines de munitions et de maisons construites pour les anciens combattants ainsi que pour divers ministères et organismes du gouvernement fédéral; il faut y ajouter les maisons qui font partie de l'avoir du Fonds d'assurance hypothécaire par suite d'un défaut de la part du débiteur de même que des ensembles de propriétés multifamiliales que la Société a acquises par suite de défauts au compte des prêts qu'elle avait consentis directement.

Il fut un temps où la plupart de ces habitations consistaient en maisons unifamiliales construites en temps de guerre. La plupart de celles-ci ont été vendues maintenant à leurs occupants. Par ailleurs, les propriétés acquises plus récemment consistent surtout en de grands ensembles d'habitations multifamiliales, de sorte que ce sont des habitations de ce genre qui constituent maintenant la plus grande partie de l'inventaire des propriétés que la Société doit gérer.

## La construction

La SCHL est autorisée à construire et à gérer des habitations de même que certains autres bâtiments pour son propre compte et pour le compte d'autres ministères et organismes du gouvernement. Il lui incombe alors de fournir les services d'architect-

aussi prêter des sommes ne dépassant pas les deux tiers de la part du coût qu'une province ou une municipalité doit payer dans le coût d'exécution d'un projet. Le terme de ces prêts peut s'étendre jusqu'à 15 ans.

Au cours de ces dernières années, l'activité consécutive à l'application de cette loi a été quelque peu ralentie, dans l'attente de nouvelles formules propres à améliorer la qualité de l'environnement et selon lesquelles les efforts seraient principalement orientés vers le logement social.

### **Prêts pour l'amélioration de maisons**

Des prêts sont également consentis pour aider à financer le coût d'améliorations faites à des maisons et à des immeubles d'appartements. La Société est autorisée, aux termes de la LNH, à fournir aux banques et aux organismes approuvés de crédit à tempérament, moyennant un droit d'assurance payé par l'emprunteur, une garantie limitée sur les prêts consentis pour des rajouts, des travaux de réparation et de réfection.

Le montant d'un prêt de cette nature ne peut dépasser \$4,000 pour un logement unifamilial ou pour le premier logement d'un duplex, d'une maison jumelée ou d'un bâtiment multifamilial, plus \$1,500 pour chaque logement supplémentaire.

Pour de plus amples informations, consulter la brochure de la SCHL: "Prêts pour l'amélioration de maisons".

pour les aider à construire des usines d'épuration des eaux-vannes et à installer des gros collecteurs d'égout. Un tel prêt égal aux deux tiers du coût total et sa durée peut aller jusqu'à 50 ans. Ce qui est plus important, toutefois, c'est que pour tout projet réalisé avant 1975, la Société fait remise de 25 pour cent du montant du principal et de l'intérêt couru au compte de ce prêt.

Toujours en vue de lutter contre la pollution, la Société refuse depuis longtemps d'assurer la construction d'habitations où l'on utilise les fosses septiques dans un secteur déjà construit.

## La rénovation urbaine

La Loi nationale sur l'habitation prévoit des subventions et des prêts du gouvernement fédéral pour aider les provinces et les municipalités à entreprendre des programmes de rénovation urbaine. La Société, avec l'approbation du gouvernement fédéral, peut s'entendre avec une municipalité pour entreprendre une étude devant servir à délimiter les secteurs délabrés, à déterminer les besoins de logements et à fournir des données qui serviront à établir un programme méthodique de conservation, de restauration et de réaménagement. Le gouvernement fédéral peut fournir 75 pour cent du coût de ces études.

La Loi autorise aussi le gouvernement fédéral à verser des contributions égales à la moitié de ce que coûte la préparation d'un programme de rénovation urbaine, qui consiste à établir des plans précis de rénovation, et la même entente relative au partage des coûts s'applique à l'exécution du programme. Le gouvernement fédéral peut

Canada a créé un besoin absolument essentiel, celui du logement des étudiants. Pour aider à y répondre, la Société accorde des prêts à long terme qui permettent de constituer des ensembles de logements pour étudiants ou d'acheter et de transformer des bâtiments existants aux mêmes fins.

Des prêts peuvent être accordés pour loger des étudiants qui fréquentent des universités, des écoles d'infirmier, des écoles techniques, des séminaires, des écoles pour les handicapés et des instituts technologiques, entre autres. Ils peuvent être consentis aux provinces, aux municipalités et à leurs organismes ou encore à des hôpitaux, à des commissions scolaires, des universités, des collèges, des associations coopératives et des sociétés de bienfaisance. Ces logements peuvent prendre la forme de résidences communes, de pensions ou de logements familiaux pour les étudiants mariés. Le montant du prêt peut s'appliquer à l'aménagement de salons, de salles à dîner et d'autres locaux nécessaires à un logement.

Le prêt peut être égal à 95 pour cent du coût du projet, jusqu'à concurrence d'un montant maximal par unité; sa durée ne peut pas dépasser la durée utile du projet et, dans tous les cas, ne peut pas dépasser 50 ans. Un dépliant expliquant cet article de la Loi et s'intitulant "Prêts pour loger les étudiants" peut être obtenu à tout bureau de la SCHL.

## Prêts pour l'épuration des eaux-vannes

Afin de lutter contre la menace constante de pollution de l'eau et du sol, le gouvernement fédéral peut accorder des prêts à faible intérêt aux municipalités et aux provinces

opération peut être entreprise en vertu de l'une ou de l'autre de deux dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

Selon l'article 42, le gouvernement fédéral peut accorder des prêts à un taux d'intérêt préférentiel aux provinces, aux municipalités et à des organismes de celles-ci. Le montant de ces prêts peut représenter jusqu'à 90 pour cent du coût et il est remboursable en 15 ans ou lorsque le terrain est vendu ou utilisé. Les terrains ainsi aménagés peuvent être offerts à des propriétaires-occupants éventuels, à des constructeurs qui les exploitent pour la vente ou la location d'habitations, à des promoteurs d'habitations à construire selon le régime de la copropriété ou le système de la coopération ou encore, ils peuvent être utilisés pour réaliser des ensembles d'habitations avec une aide financière consentie aux termes de la LNH. Le dépliant de la SCHL qui s'intitule "Prêts pour l'aménagement de terrains" renferme de plus amples renseignements à ce sujet.

D'autre part, le gouvernement fédéral peut s'associer à un gouvernement provincial pour entreprendre l'aménagement d'un territoire à des fins de construction résidentielle. Le partage des coûts, des profits et des pertes se fait alors selon les proportions prévues à l'article 40 de la Loi. Le dépliant de la SCHL, qui s'intitule "Programmes fédéraux-provinciaux d'aménagement de terrains", renferme de plus amples renseignements à ce sujet.

## Prêts pour des ensembles de logements d'étudiants

Le développement remarquable de l'enseignement postsecondaire dans tout le

Aux termes de l'article 43 de la Loi, la Société consent des prêts à long terme et à faible intérêt aux provinces, municipalités et à leurs organismes de logement. Cette aide vise à la création de logements à caractère social par la construction de nouveaux logements ou par la transformation d'immeubles existants. Ces logements peuvent prendre la forme d'unités familiales aussi bien que de résidences communes et de pensions.

Présentement, ces prêts peuvent atteindre 90 pour cent des coûts totaux, être consentis pour une période allant jusqu'à 50 ans mais ne peuvent pas dépasser la durée estimée de l'immeuble.

L'administration des ensembles réalisées est confiée à une commission de logement constituée précisément à cette fin. Ses membres sont des représentants des gouvernements qui participent éventuellement aux déficits d'exploitation dans la même proportion que celle applicable aux dépenses en immobilisations. Les loyers exigés dans ces ensembles sont calculés par rapport au revenu des occupants.

Les renseignements relatifs aux logements de cette sorte sont contenus dans la brochure de la SCHL "Aide aux logements sociaux".

## L'aménagement de terrains

Afin d'augmenter la disponibilité de terrains à bâtir d'un prix raisonnable et de permettre aux gouvernements locaux de participer d'une façon plus efficace à la planification de leur croissance, le gouvernement fédéral met des capitaux à leur disposition pour les aider à faire l'acquisition et l'aménagement de terrains. Cette autre

sociétés ou personnes privées qui désirent construire de nouveaux immeubles ou en acquérir et modifier d'existants en vue d'offrir des habitations à loyer modique. Ces prêts sont consentis selon un pourcentage élevé de la valeur d'emprunt, à des taux préférentiels et pour de longues durées, l'ensemble de ces conditions aidant à maintenir les loyers à des prix abordables.

Les habitations ainsi réalisées sont destinées principalement à des familles et personnes dont les revenus se révèlent insuffisants pour affronter les conditions du marché libre. Ces habitations comportent les installations nécessaires mais peuvent dans certains cas prendre la forme de résidences communes ou de pensions. Dans le cas des personnes âgées, certains soins spéciaux ou d'infirmerie peuvent être également prévus. Des prêts destinés à venir en aide à certains groupes particuliers sont également étudiés. Ces projets de logements à loyer modéré sont entrepris sur une large échelle par des organismes tels que les municipalités, les groupements religieux, les associations sans but lucratif qui sont désireux de fournir des logements à loyer modéré à des groupes sociaux tels que les personnes âgées et les handicapés.

Pour plus de détails, prière de se rapporter à la brochure éditée par la SCHL sous le titre "Prêts pour des habitations à loyer modique".

## Aide aux logements sociaux

La LNH prévoit deux formes d'aide fédérale destinée à développer le logement social à l'intention des familles et particuliers à faible revenu, la première se traduisant par des prêts à long terme, la deuxième par des subventions gouvernementales.

résultats très positifs sur l'ensemble de la construction. Depuis 1954, plus de 40 pour cent des deux millions d'unités construites ont bénéficié de son appui financier, soit par le truchement de prêts directs, soit par l'aide de prêteurs agréés.

Même dans les cas de prêts "conventionnels" (ou plus précisément non consentis aux termes de la LNH), certaines coutumes hypothécaires devenues maintenant pratique courante furent à l'origine introduites par la LNH, à commencer par l'amortissement et les prêts à long terme.

De plus, par l'établissement de normes relatives à la construction et par la surveillance exercée dans leur application, la SCHL a fait progresser la construction tant au point de vue de la quantité qu'à celui de la qualité. On peut dire que l'ensemble des dispositions qu'elle a décidé d'adopter ont assuré au Canada le volume de production de logements privés qu'il était en droit d'espérer.

Toutefois, et compte tenu de ces réalisations satisfaisantes, la construction se doit d'aller de l'avant et d'être soutenue. La croissance urbaine accélérée et les besoins de conditions de vie plus équitables ont contribué à développer la notion du logement social.

C'est vers cet impératif et en utilisant les dispositions de la LNH que tendent désormais la majeure partie des efforts conjoints du gouvernement et de la SCHL.

## Prêts pour habitations à loyer modique

Avec l'approbation du gouvernement, la Société consent des prêts aux organismes,

## Prêts directs pour l'accession à la propriété et la construction de logements à loyer

En plus de faire office d'assureur des prêts consentis par les prêteurs agréés, la SCHL est autorisée par la Loi à prêter en vue de l'accession à la propriété et pour la construction de logements à loyer, lorsque le requérant ne peut obtenir de fonds des prêteurs agréés.

Les prêts consentis à cette fin proviennent de fonds avancés par le gouvernement après approbation du Parlement. Comme la plupart de ces fonds sont destinés à faire face à des cas urgents, les sommes allouées en vue de l'accession à la propriété sont nécessairement limitées. Dans cette perspective, la Société encourage au maximum l'activité des prêteurs agréés et n'agit qu'à titre de prêteur de dernière instance. Généralement, les prêts de cette nature ne sont accordés que dans les petites villes, les secteurs ruraux et les régions éloignées du Canada où les prêteurs agréés n'assurent pas normalement un service de prêts.

Dans chaque cas, toutefois, la preuve que le requérant s'est adressé sans succès à deux prêteurs agréés est exigée.

Les prêts directs sont consentis aux mêmes conditions et modalités que lorsqu'il s'agit de sommes prêtées par des prêteurs agréés. Le taux d'intérêt est déterminé par la Société et toute information de cette nature peut être obtenue de n'importe quel bureau de la SCHL.

Grâce à sa politique de prêts assurés et de prêts directs, la Société a enregistré des

vérifier la sécurité de l'investissement consenti, elles contribuent par ailleurs à assurer à la construction un niveau satisfaisant de qualité.

Le remboursement des prêts se fait au moyen de mensualités égales qui comprennent une partie du principal et de l'intérêt, ainsi qu'un douzième des taxes municipales estimées pour l'année à venir. D'une façon générale, les paiements annuels au compte du prêt et des taxes municipales ne devraient pas dépasser 27 pour cent du revenu annuel de l'emprunteur, compte tenu de 50 pour cent des revenus de son conjoint. Cependant, les cas où les sommes nécessaires dépassent les proportions fixées font l'objet d'un examen de la part du prêteur agréé et de la Société.

Le futur propriétaire ou l'acheteur, doit fournir au moins 5 pour cent de la valeur d'emprunt à même ses propres ressources lors de l'achat. Cette mise de fonds peut revêtir la forme de liquidité, de terrain ou de travail, ou être constituée par la combinaison des trois. Toute somme requise au-dessus du minimum de 5 pour cent peut être empruntée par la voie d'une deuxième hypothèque ou autrement.

Chaque prêt assuré est assorti d'une redevance versée par l'emprunteur au fonds d'assurance hypothécaire, permettant ainsi à la SCHL de garantir l'opération. Dans le cas des prêts destinés à de futurs propriétaires, cette redevance est établie à 1 pour cent du montant du prêt si ce dernier est avancé durant la construction et à  $\frac{7}{8}$  pour cent du montant si ce dernier n'est versé qu'au parachèvement de la maison. En ce qui concerne les maisons à loyer, ce droit est fixé à  $\frac{1}{4}$  et à  $\frac{1}{8}$  pour cent selon les cas.

Pour de plus amples informations, prière de consulter la brochure de la SCHL "Prêts pour les maisons existantes":

### **Prêts pour les logements à loyer**

Les prêteurs agréés consentent des prêts pour la construction de maisons à loyer, d'appartements, de foyers et de résidences communes dans la proportion de 90 pour cent de la valeur d'emprunt, mais avec des plafonds qui varient suivant le type de logement envisagé. En ce qui concerne les prêts consentis aux propriétaires-occupants de logements nouveaux ou anciens, la période de remboursement varie de 25 à 40 ans. La brochure de la SCHL "Prêts assurés pour logements à loyer" donne tous les détails à ce sujet.

Afin de s'assurer que les sommes prêtées constituent des investissements sûrs, la Loi charge la Société de déterminer la valeur d'emprunt des propriétés, de fixer les normes de construction et d'effectuer des inspections de conformité durant la période des travaux.

Les normes relatives à la construction sont établies par un comité réunissant des représentants de la Société, du gouvernement et de l'industrie privée; ces exigences sont énumérées dans le Code canadien pour la construction résidentielle, qui fait partie du Code national du bâtiment. Les travaux en cours sont l'objet d'inspections de conformité à au moins trois reprises de la part d'inspecteurs locaux et à des stades fixés à l'avance. Bien que ces diverses mesures aient principalement pour objet de

possible d'en fixer le montant pour une période aussi réduite que cinq ans. Dans ce cas, l'emprunteur et le prêteur devront renégocier le taux d'intérêt pour la ou les périodes de temps restant à courir.

A part ces règles de base, les conditions auxquelles sont consentis les prêts LNH varient suivant les types de prêts.

### **Prêts pour de nouvelles habitations**

Selon les règlements actuels, des prêts assurés peuvent être consentis à des propriétaires de nouvelles habitations jusqu'à concurrence de 95 pour cent des premiers \$20,000 de la valeur d'emprunt et de 80 pour cent du reste, le maximum étant fixé à \$25,000. (Dans chacun des cas, la valeur d'emprunt est déterminée par la SCHL et peut différer du prix du marché libre). Pour tout changement à ce sujet et informations complémentaires, prière de se reporter à la brochure de la Société "Prêts pour la construction de maisons".

### **Prêts pour les maisons existantes**

Des prêts peuvent être consentis aux termes de la LNH pour permettre d'acquérir ou d'améliorer une maison existante. A ces fins, jusqu'à 95 pour cent de la valeur d'emprunt peuvent être empruntées par simple unité, cependant que des prêts analogues peuvent être obtenus pour un duplex ou pour des logements jumelés dans le cas d'améliorations à apporter à une propriété déjà acquise ou pour le refinancement de cette dernière.

En fait, à cause de la prospérité qui prévalait généralement depuis la fin de la guerre, le taux des défauts de paiement de cette nature s'est maintenu à un niveau très bas. Les prêts hypothécaires assurés sont normalement offerts à des personnes qui désirent construire une maison pour l'occuper elles-mêmes à titre de propriétaires, à des constructeurs qui édifient des maisons en vue de leur vente ou de leur location et à certains groupes spéciaux tels que les coopératives d'habitations. Des prêts sont également à la disposition des personnes désireuses d'acquies des maisons existantes en vue de leur occupation. Comme ces prêts sont consentis aux conditions stipulées par la Loi, les emprunteurs peuvent généralement obtenir une durée de remboursement prolongée et un taux d'intérêt plus bas que dans le cas de prêts dits conventionnels.

La proportion des prêts par rapport à la valeur d'emprunt et leur durée sont spécifiées dans la Loi, alors que le maximum autorisé et d'autres règlements administratifs sont officiellement fixés par le gouvernement dans les Règlements nationaux visant les prêts pour l'habitation.

Le taux d'intérêt des prêts consentis par des prêteurs agréés est fixé par accord mutuel entre les deux parties, mais peut varier en fonction des prêteurs, de la région et d'autres conditions. Ces prêts sont généralement consentis pour une période de 25 ans, mais dans certains cas, peuvent être recouvrables en 40 ans. Les remboursements, qui comprennent mensuellement intérêt et principal, peuvent être répartis une fois pour toutes sur la durée totale du prêt, mais il est désormais

Tout ceci ne représente que quelques-unes des améliorations apportées à la Loi au fil des années, mais elles ont suffi à faire de la LNH le moyen utilisé par la Société afin de faire face aux besoins nationaux changeants dans le domaine du logement.

## Les prêts assurés

Grâce à un système d'assurance des prêts hypothécaires établi par la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, le gouvernement fédéral fournit une aide financière pour la construction de logements destinés à être occupés par le propriétaire et d'ensembles de logements à loyer construits par des entrepreneurs privés. En vertu de cet arrangement, des prêteurs agréés, qui sont autorisés par le gouvernement à prêter aux termes de la Loi, avancent la totalité des prêts. De son côté, la Société garantit leurs placements au nom du gouvernement, en assurant le fonctionnement d'un fonds d'assurance hypothécaire constitué par les primes que les emprunteurs doivent payer aux termes de la LNH.

La plupart des compagnies d'assurance-vie, des compagnies de fiducie et de prêts, ainsi que les banques à charte et les banques d'épargne du Québec — environ cent quarante organismes — ont été autorisées à prêter en vertu de la Loi.

L'assurance des prêts hypothécaires permet à un prêteur agréé d'investir des fonds à long terme dans des propriétés résidentielles sans risquer de perdre de fortes sommes dans le cas d'un défaut de paiement de la part des emprunteurs. Si un tel défaut se manifeste, le prêteur peut transférer la propriété hypothéquée à la Société qui en assumera le coût à même le fonds d'assurance constitué à cette fin.

Le montant maximal de ces mêmes prêts. Les autres dispositions furent maintenues, bien qu'elles aient été dans plusieurs cas amendées de façon à les rendre plus souples d'utilisation.

En 1956, des modifications permirent à la LNH d'aider financièrement les études de rénovation urbaine et d'une meilleure utilisation des terrains une fois débarrassés des taudis. En 1960, un nouvel amendement permit à la LNH de consentir des prêts à bas intérêt en vue de stimuler la construction de logements pour étudiants des universités et le traitement des eaux-vannes par les municipalités.

De nouvelles mesures furent adoptées en 1964 afin d'ajouter à la destruction des taudis à peu près tous les aspects que peut prendre la rénovation urbaine, tâches pour lesquelles des subventions couvrant jusqu'à 50 pour cent des coûts de préparation et d'exécution des projets étaient accordées peu importe s'ils comprenaient la construction d'habitations ou non. Un nouveau régime de prêts à bas intérêt permit aux provinces, aux municipalités et à leurs organismes de stimuler la construction à caractère social, c'est-à-dire de multiplier les logements à coût modéré et à loyer modique. Des prêts similaires furent consentis à des sociétés à but non lucratif afin qu'elles puissent produire des logements à l'intention des familles ou personnes se voyant dans l'impossibilité de trouver un abri convenable du fait de la limitation de leurs ressources.

En 1966, enfin, de nouvelles modifications rendirent possibles les prêts sur les maisons existantes et facilitèrent la construction de résidences pour étudiants de la plupart des autres maisons d'enseignement.

Les revenus de la Société proviennent de l'intérêt applicable aux prêts directs, des coûts de transactions telles que les conventions de vente d'hypothèque, la location immobilière, les droits de demande de prêts assurés, les services rendus aux organismes gouvernementaux et les profits réalisés à la vente de propriétés.

Ses dépenses, d'autre part, comportent l'entretien des propriétés en location, les frais d'administration tels que les salaires et l'entretien des bureaux, la dépréciation immobilière et les intérêts payables sur les sommes empruntées au gouvernement.

La Société verse tous ses profits au Trésor fédéral et doit aussi payer l'impôt sur le revenu, ce qu'elle fait avant de virer les profits réalisés à l'ordre du receveur général. La Société se doit de présenter au Ministre, à la fin de chaque année financière, un Rapport annuel de son activité et un état financier complet, ce dernier devant être approuvé par deux vérificateurs.

D'une façon générale, la Société doit se conformer à toutes les directives qu'elle peut recevoir du Ministre et du gouvernement au sujet de l'exercice de ses pouvoirs et de la façon dont elle s'acquitte de ses fonctions aux termes de la Loi nationale sur l'habitation.

## La Loi nationale sur l'habitation

La Loi nationale sur l'habitation actuellement en vigueur a été établie en 1954, substituant au régime des prêts conjoints celui des prêts assurés et augmentant par ailleurs

générale de la Société, tout en maintenant des liens efficaces entre la Société et le Ministère. Ce résultat est atteint en confiant les principales fonctions de la Société aux vice-présidents et aux directeurs exécutifs responsables non seulement de l'activité des divisions et des départements qui relèvent d'eux, mais qui doivent par ailleurs tenir le président au courant des questions importantes qui concernent leur propre champ d'action.

L'activité de la Société à l'extérieur du Siège s'effectue par l'entremise de ses cinq bureaux régionaux qui coordonnent et surveillent les opérations de tout un réseau de succursales et de bureaux de prêts situés dans leurs territoires.

Ces bureaux sont aussi divers que les régions desservies par eux: à Toronto, par exemple, les effectifs se montent à 120 personnes, tandis qu'à Prince George, 12 employés seulement ont pour tâche d'appliquer la LNH au sein de territoires aussi vastes que ceux du nord de la Colombie-Britannique et du Yukon réunis.

A titre de société propriétaire, la SCHL doit soumettre au Ministère, afin que celui-ci le présente au Parlement, son budget annuel en immobilisations pour l'année suivante. La Loi autorise le Ministère à avancer certaines sommes à la Société à même le Fonds du revenu consolidé aux fins précisées dans la Loi nationale sur l'habitation et dans celle de la SCHL. C'est à partir de ces fonds que la Société peut consentir des prêts directs et, par ailleurs, elle donne des obligations au Ministère et s'engage à rembourser des avances ainsi que les intérêts courus.

définir une politique générale, est composé du président, d'un vice-président et de huit autres membres dont trois sont choisis au sein de la fonction publique; les cinq autres administrateurs nommés par le Ministre, avec l'approbation du Cabinet, proviennent du secteur privé.

Le comité de direction, composé du président, du vice-président et de deux administrateurs choisis par le Conseil d'administration, se réunit au moins une fois le mois et possède intégralement les pouvoirs du Conseil.

Les directeurs exécutifs de la Société sont le président et trois vice-présidents, nommés par le Conseil d'administration avec l'approbation du Cabinet. Leur tâche est de diriger la Société en se conformant aux directives du Ministre et du Conseil.

L'organisation du Siège social de la Société, à Ottawa, permet au président de s'occuper pleinement des questions importantes relatives au fonctionnement et à la politique

La LNH de 1944 poursuivit sa politique de prêts conjoints, encore que la proportion des prêts ait été modifiée et qu'une plus grande précision ait été apportée quant aux conditions auxquelles ces prêts étaient accordés. La nouvelle loi fut par ailleurs appliquée à un éventail plus vaste de cas particuliers : des prêts fédéraux directs furent consentis à des compagnies à dividendes limités en vue de favoriser la construction de logements à loyer modique; l'assistance fédérale aux municipalités désireuses d'éliminer les taux si portée à cinquante pour cent des coûts estimés; des prêts conjoints furent autorisés pour aider à l'amélioration de l'habitat rural et des sommes furent investies dans la recherche et la mise au point de techniques expérimentales de construction. Des amendements subséquents autorisèrent des prêts directs aux propriétaires de logements ainsi que la coopération fédérale-provinciale dans le domaine du logement et de l'aménagement du territoire. La Loi de 1944 demeura en vigueur jusqu'en 1954.

## La Société centrale d'hypothèques et de logement

C'est en 1945 que la loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement a été adoptée.

La SCHL est une compagnie de la Couronne chargée d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation et qui rend compte de son activité au Parlement par l'entremise d'un ministre du cabinet désigné par le gouvernement.

La SCHL se compose "du Ministre et des personnes qui constituent, à l'occasion, le Conseil d'administration". Ce dernier, qui se réunit au moins quatre fois l'an afin de

Quoi qu'il en soit, la Loi nationale sur l'habitation — ou plus simplement la LNH — assume désormais un rôle vital dans le développement domiciliaire au Canada et dans le développement social et économique tout court.

### Evolution de la Loi sur l'habitation

Bien que le gouvernement fédéral ait eu parfois à intervenir dans des questions relatives au logement, lors du premier conflit mondial, la première législation dans ce domaine remonte à la Loi du Dominion sur l'habitation ("Dominion Housing Act") adoptée en 1935, soit au point culminant de la dépression.

Trois ans plus tard, la première Loi nationale sur l'habitation, conserva à cette dernière des dispositions analogues, en autorisant le gouvernement fédéral à prêter conjointement, avec des institutions prêteuses ou des autorités locales, à des fins de construction, à raison de 25-75 pour cent.

Toujours dans le domaine de la construction, une autre initiative légale de l'avant-guerre a été l'adoption, en 1937, de la "Home Improvement Loans Guarantee Act" destinée à garantir les prêts bancaires consentis en vue de l'amélioration de demeures existantes.

Tout au long de cette période, le Parlement consacra une somme de 80 millions de dollars à l'habitation, action qui se matérialisa par la construction de quelque 26,000 unités nouvelles et la réfection de plus de cent mille autres.

# La Société centrale d'hypothèques et de logement et la Loi nationale sur l'habitation

La Loi nationale sur l'habitation est décrite comme une loi favorisant la construction de nouvelles habitations, la réparation et la modernisation de maisons existantes ainsi que l'amélioration du logement en général et, par voie de conséquence, des conditions de vie de la population.

L'activité du gouvernement central dans le domaine de l'habitation et de l'aménagement des villes se réalise principalement en vertu des dispositions de cette loi. Selon ses dispositions, le gouvernement fédéral accorde son appui chaque année à plus d'un tiers de la production nationale des nouvelles habitations — à caractère social pour la plupart, et qui n'auraient pu être construites sans l'application de ladite Loi.

Cette participation gouvernementale résulte d'une ligne de conduite fixée il y a plus d'un demi-siècle et qui a évolué au gré des amendements successifs qui y ont été apportés. Le principe majeur de cette politique demeure toutefois que, si le gouvernement fédéral peut prendre des mesures pour stimuler le marché de l'habitation et contribuer à son développement, il ne devrait pas pour autant assumer directement une responsabilité qui, d'après la constitution, incombe à d'autres niveaux de gouvernement ou dont l'entreprise privée peut se charger de façon satisfaisante.



Schul



la loi

nationale sur  
l'habitation